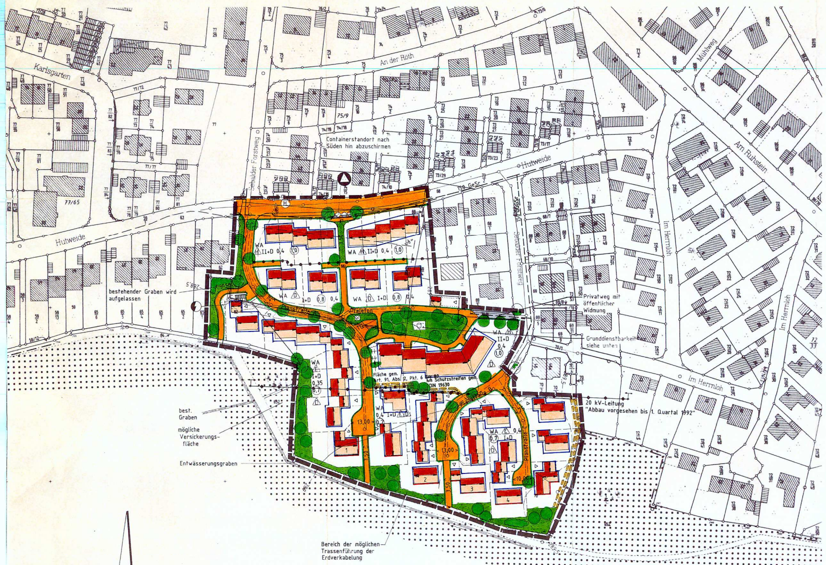
2. Bebauungsplanänderung "Bebauungsplan Nr. 9", Gemeinde Buckenhof, Landkreis Erlangen - Höchstadt, M = 1 : 1000



Grunddienstbarkeit

Öffentliche Grünfläche(Spielplatz) mit Grunddienstbarkeit zur Einrichtung einerTiefgarage (Unterbaurecht) als Gemeinschaftsanlage mit der Verpflichtung, daß die Reihenhaus-, Doppelhaus- und Wohnhauseigentümer einen Stellplatz je Wohneinheit erwerben, soweit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes kein Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken festgesetzt ist.

I m   E i c h e l g a r t e n

I. PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Gemeinde Buckenhof folgende

Satzung zur Bebauungsplan-Änderung Nr. 9

Für die Bebauungsplan-Änderung Nr. 9 gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom ...., der zusammen mit den Festsetzungen die Bebauungsplan-Änderung bildet.
Der vormals gültige Bebauungsplan Nr. 9 verliert für den Bereich der Änderung mit Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung seine Gültigkeit.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bayer. Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.1990 (GVBl. S. 213)

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN *siehe auch textl. Festsetzungen

WA	allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO*
(0,7)	Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO*
I+D	Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
0,35	Größe der Grundfläche § 19 BauNVO
(E)	nur Einzelhäuser § 22 BauNVO
(H)	nur Hausgruppen § 22 BauNVO
	Baugrenze § 23 Abs. 3
	Baulinie § 23 Abs. 2
	geplante Grundstücksgrenze
△	Einfahrtsbereich
	Hauptfirstrichtung
	Verkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	zu erhaltende Gehölze
	neu zu pflanzende Gehölze
	vorhandene Abwasserleitung
	geplante Abwasserleitung
	vorhandene Wasserleitung
	geplante Wasserleitung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Leitungsrecht
	Trafostation
	Spielplatz
	Fläche für Abfallentsorgung
(H)	Haltestelle des Linienbedarfstaxis

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen nicht im allgemeinen Wohngebiet zugelassen. Sie sind somit nicht Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

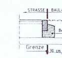
2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Bebauungsplan-Änderung durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Der Südrand der geplanten Bebauung wird durch eine Baulinie begrenzt. Diese Baulinie muß bebaut werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist auszuschließen. Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 sind nicht vorgesehen.
Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet 0,4 nicht überschreiten, die zulässige max. Geschoßfläche darf 1,0 betragen.
Im Baugebiet können in den dafür vorgemerkten Bereichen Einzel-, Doppel- sowie Reihenhäuser errichtet werden. Im zentralen Bereich ist ein Mehrfamilienhauskomplex mit Tiefgarage vorgesehen. Innerhalb der Tiefgarage ist der mögliche Standort einer Trafostation vorzusehen. Dazu bedarf es weiterer Verhandlungen; bisheriger Standort siehe Plan.
In Teilbereichen dürfen max. I bzw. II Vollgeschosse errichtet werden. Der Dachausbau ist möglich.
Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.

3. Verkehrsflächen

Die in der Bebauungsplan-Änderung eingetragenen Aufteilungen der Verkehrsflächen sind nicht verbindlich, sie bleiben den Fachplanungen vorbehalten.
Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.

Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen in der Regel mit max. 1,5 m Breite auf den Baugrundstücken liegen.
Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden, wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schotterschicht noch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen ist der Schotter und die Rückenstütze nicht mehr sichtbar.



4. Pflanz- und Erhaltungsgebote

- Mindestens 10% der Grundstücksfläche der jeweiligen Baugrundstücke sind mit Baum- und Strauchpflanzungen der nachfolgend genannten Arten gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.
- Standortgerechte Bepflanzung aus: Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Hartriegel, Weißdorn, Heckenkirsche, Hainbuche, Winterlinde, Heckenrose, Liguster, Faulbaum, Haselnuß

Pro 400 m^2 nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall um bis zu 1,50 m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen zu treffen.
Der Abstand zu Fernmeldeanlagen der DBP beträgt ebenfalls 2,50 m. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen notwendig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO)

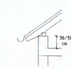
1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem Gelände festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

2. Bauliche Gestaltung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 35° ± 3° auszuführen. Ein Kniestock von max. 0,5 m ist zulässig. Für die Reihenhausbebauung entlang der Hutweide sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° vorgeschrieben. Ein Kniestock von 30 cm ist zulässig.

DEFINITION HÖHE: KNIESTOCK



Zur Dachdeckung dürfen nur rotgetönte Materialien Verwendung finden. Dachgauben müssen einen Abstand von 1/6 der Dachlänge von den Giebelgesimsen einhalten. Sie dürfen in der Regel eine Länge von 3,00 m nicht überschreiten. Die Garagen sollten die gleiche Dachgestaltung wie die Hauptgebäude erhalten.
Die vier südlichen Baurechte (gekennzeichnet mit 1 - 4) müssen gegen möglichen Windbruch mit verstärktem Dachstuhl errichtet werden.
Auf die Grundwasserverhältnisse wird ausdrücklich hingewiesen, sie sind bei den baulichen Anlagen zu berücksichtigen (siehe 5. Baugrund).

3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 20 cm hohen Zaunsockels 1,00 m nicht überschreiten. Die Wahl des verwendeten Materials für die Einfriedungen sollte dem Nutzungszweck entsprechen. Die Zäune sind mit Gehölz zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken ausgeführt werden. Im Straßenraum dürfen diese eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Für die Anpflanzungen im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des AGBGB verwiesen.
Die Garagenvorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,00 m außerhalb der Einfriedung liegen.

4. Befestigung

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln.
Weniger beanspruchte Flächen sollten so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen o. ä. Garagenzufahrten sollten deshalb z. B. mit humus- oder rasenverfugtem Pflaster o. ä. befestigt werden.

5. Baugrund

Alle im Erdreich befindlichen Bauteile müssen ausreichend gegen das anstehende, stark betonangreifende Grund- bzw. Schichtwasser geschützt werden.
Der Baugrund ist in Tiefen zwischen 2,00 m bis 4,00 m bei anstehendem mürben bis mittelharten Sandstein bzw. mindestens halbfestem Ton/Tonstein ausreichend tragbar. Flachgründungen auf Streifen- und Einzelfundamenten sind möglich, wenn:

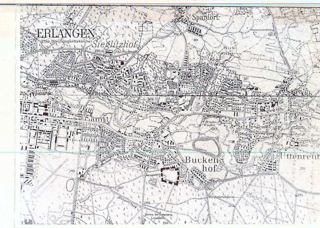
- die Gründungssohle in allen Bereichen im Sandstein bzw. im mind. halbfesten Ton liegen oder herabgeführt werden; ein Ausfüllen der Differenzhöhe mit Magerbeton ist möglich
- bei Anstehen sowohl von Sandstein als auch von Ton innerhalb eines Fundamentes kann durch Bodenaustausch, Einbringen von Bewehrung oder Tieferführung der Fundamente mit Magerbeton bis zum Sandstein Setzungsunterschiede vermieden werden; eine Konsultation nach erfolgtem Baugrubenaushub mit der Gemeinde wird empfohlen.

Ein Baugrundgutachten, welches nähere Einzelheiten zum anstehenden Baugrund enthält, liegt zur Einsichtnahme in der Verwaltungsgemeinschaft aus. Eine Abnahme der Baugrubensohlen wird festgeschrieben.
Die Abdichtung der Gebäude gegen Grundwasser muß gemäß DIN 1045 bzw. DIN 18195/6 erfolgen.
Bei Planung und Bau von Dränungen ist DIN 4095 zu beachten. Die Dränsysteme dürfen nur an den dafür zu errichtenden Ableitungskanal zum Vorfluter, nicht aber an die Kanalisation angeschlossen werden (mögliche Straßenentwässerung).
Es wird eine Wannenausbildung der Kellergeschoße vorgeschrieben.

6. Sonstiges

Das Gebiet wird zur Zeit von einer 20 kV-Leitung der FÜW Nürnberg gequert. Bis zur geplanten Verkabelung muß bei Baumaßnahmen die Leitung mit den anbaufreien Zonen von jeweils 7,50 m, gemessen von der Achse der Leitungstrasse, Berücksichtigung finden.
Immissionen durch vorhandene militärische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe sind nicht auszuschließen. Ein Anspruch auf mögliche Entschädigung besteht aufgrund der bestehenden Rechtslage nicht.
Für die kontinuierliche Wärmeerzeugung dürfen keine festen Brennstoffe sowie Elektroöfen Verwendung finden. Als möglicher Energieträger wird Erdgas empfohlen. Eine Anwendung der Solartechnik ist möglich.
Es wird ein Baugebot von 5 Jahren festgesetzt.
Beim Bau von Zisternen sind alle entsprechenden DIN-Vorschriften zu beachten. Als Mindestgröße der Zisternen werden pro 100 m^2 bebaubarer Fläche 3 m^3 Fassungsvermögen empfohlen.
Im Gebiet wird ein modifiziertes Mischsystem Anwendung finden, bei dem größtmögliche Mengen von Oberflächenwasser auf Privatgrund in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Die Oberflächenwässer der Verkehrsanlagen können mit Hilfe einer Drainage zur Entwässerung des Unterbaus zum nahegelegenen Wald hin entwässert werden. Eine oberirdische Wasserführung in einer straßenrandbegleitenden Rinne wäre möglich.
Die Schaffung von überdachten Fahrradabstellplätzen im Bereich der Einfamilienhäuser wird empfohlen.
Die baulichen Anlagen der Versorgungsunternehmen (Trafo etc.) müssen in ihrer baulichen Gestaltung den Gebäudeformen des Gebietes angepaßt und mit Satteldächern versehen werden.
Bei der Verwendung von Holzbauteilen müssen einheimische Gehölze Verwendung finden.

Die Eingänge des Mehrfamilienhauskomplexes sind behindertengerecht auszubilden.



Lageplanausschnitt M 1 : 25000

Entwurfsverfasser:
Planungsgruppe STRUNZ
Ingenieurgesellschaft mbH
Promenadestraße 8
Telefon 0951/21002
8600 Bamberg

Entwurfsplan vom 03.07.91
ergänzt 12.12.91
Auslegungsplan vom 12.12.91
Änderung vom 06.02.92
14.05.92

BBP-Änderung "Nr. 9" Gde. Buckenhof

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.07.90 beschlossen, für das Gebiet "BBP Nr. 9" den Bebauungsplan zu ändern.
Der Änderungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.10.1990 ortsüblich bekannt gemacht.

SIEGEL — gez. Förster, 1. Bürgermeister

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurde vom ~~02.09.91~~ 30.09.91 bis ~~16.09.91~~ 14.10.91 durchgeführt.

SIEGEL — gez. Förster, 1. Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung in der Fassung vom 06.02.92 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 20.02.92 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.92 mit 03.04.92 öffentlich ausgelegt.

SIEGEL — gez. Förster, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Buckenhof hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.05.92 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 14.05.92 als Satzung beschlossen.

SIEGEL — gez. Förster, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Buckenhof hat die Bebauungsplanänderung mit Schreiben vom 08.07.92 dem Landratsamt Erlangen/Höchstadt entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt.
Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

SIEGEL

Die Bebauungsplanänderung wurde am 07.08.92 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

SIEGEL — gez. Förster, 1. Bürgermeister